

Корпоратизація комунальних підприємств та УЗУФРУКТ

Закон України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднання юридичних осіб» від 01.09.2025 № 4196-IX

Катерина Гула

заступник директора з правових питань
ТОВ Інституту комунальної інфраструктури,

експерт з правових питань Асоціації
«Укрводоканалекологія»

+38 067 445 14 07



Закон України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднання юридичних осіб» від 01.09.2025 № 4196-IX

Перехідний період для КП до 28.28.2028

Контекст та мета реформ: Зменшення частки держави та Євроінтеграція

Частка державного сектору економіки в Україні підлягає зменшенню відповідно до цілей, передбачених Планом України, схваленим розпорядженням Кабінету Міністрів України від 18 березня 2024 р. N 244-р. Це стратегічне рішення є частиною широкої програми реформ, спрямованих на гармонізацію українського законодавства з європейськими стандартами та реалізацію ініціативи [ЄС "Ukraine Facility"](#), запровадженої Регламентом (ЄС) Європейського Парламенту та Ради (ЄС) від 29 лютого 2024 р. N 2024/792.

Основні принципи та рекомендації з корпоративного врядування та управління підприємствами державної форми власності, схвалені Організацією економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР), лягають в основу цих змін. Впровадження цих стандартів має на меті підвищення ефективності управління, прозорості та підзвітності підприємств, що належать державі або територіальним громадам.

Покроковий алгоритм перетворення комунального підприємства



Підготовчий етап – внутрішній аудит

Переоцінка майна, фінансовий, юридичний і технічний аудит



Прийняття рішення про перетворення та створення комісії з перетворення

Починається з рішення уповноваженого органу місцевого самоврядування, організація координації процесу.



Проведення інвентаризації

Детальний облік усіх активів та зобов'язань підприємства.



Складання передавального акта

Офіційний документ про перехід майна, прав та обов'язків.



Формування статутного капіталу

Визначення розміру та структури капіталу нового ТОВ.



Державна реєстрація

Остаточне юридичне оформлення нового суб'єкта господарювання.

Що змінюється з 28.08.2025 в частині майна

З 28 серпня 2025 року **узуфрукт стає основною правовою формою користування комунальним майном** — замість господарського відання та оперативного управління. Це фундаментальна зміна у відносинах між органами місцевого самоврядування та комунальними підприємствами, зокрема водоканалами.

Що передається

На праві узуфрукту ОМС може передавати водоканалу рухоме і нерухоме майно, що перебуває у власності територіальної громади.

Земельні ділянки — виняток, вони не передаються в узуфрукт.

Нормативна база

Для державного і комунального майна загальний порядок деталізує **постанова КМУ №1103**. Саме вона регулює процедуру передачі, умови користування та контроль.

«Гуманітарна» техніка

Зміни стосуються і техніки, отриманої як **гуманітарна допомога**, якщо вона оформлена як майно громади та передається водоканалу для експлуатації.

Як водоканал отримує майно в узуфрукт

Процедура передачі майна в узуфрукт є чітко регламентованою і потребує активної участі самого водоканалу на кожному етапі.

1

Крок 1: Ініціатива

Передача починається із **заявки або пропозиції заінтересованого суб'єкта** — тобто самого водоканалу. Без цієї ініціативи механізм за постановою КМУ №1103 фактично не запускається.

2

Крок 2: ТЕО

На кожен об'єкт або групу об'єктів водоканал готує **техніко-економічне обґрунтування**: мета отримання, обґрунтування потреби, спосіб використання, очікуваний ефект, витрати на утримання, ремонт, модернізацію та джерела їх покриття. [Методичних рекомендацій щодо розроблення техніко-економічного обґрунтування забезпечення ефективного використання об'єктів права державної та комунальної власності, що пропонуються до передачі](#), затверджені наказом Мінекономіки від 27 грудня 2013 р. № 1591;

3

Крок 3: Рішення ради

Рішення про передачу приймає **міська рада**. У рішенні чітко визначаються: об'єкт передачі, суб'єкти, строк узуфрукту, цільове призначення, умови користування, обов'язки узуфруктарія та контроль з боку власника.

4

Крок 4: Щорічна звітність

Узуфруктарій (КП) щороку подає звіт про використання майна за формою, затвердженою додатком до Порядку №1103; контроль за використанням майна здійснюється через аналіз цього звіту.

Що обов'язково варто прописати в рішенні міськради

Рішення міської ради є ключовим документом, що визначає всі умови користування майном. Від його якості залежить як захист інтересів громади, так і операційна стабільність водоканалу.

Джерела фінансування утримання

У рішенні критично важливо окремо визначити джерела фінансування **поточного утримання майна, капітального ремонту та реконструкції**, якщо така потреба виникне.

Тарифна логіка

Це важливо і для тарифного регулювання: у підходах до формування **повної планованої собівартості послуг** враховуються витрати на амортизацію, ремонт та поліпшення основних фондів, в тому числі переданих на праві узуфрукту

Податкові правила

Податкове законодавство окремо регулює **амортизацію та облік поліпшень основних засобів**, що також має бути враховано при формулюванні умов рішення, зокрема в частині поліпшень майна.

Обов'язкові елементи рішення

- Чітка ідентифікація об'єкта передачі
- Визначення суб'єктів (власник і узуфруктарій)
- Строк дії узуфрукту: безстроково або на 5 років
- Цільове призначення майна
- Умови користування
- Обов'язки узуфруктарія
- Механізм контролю з боку власника
- Джерела фінансування утримання та ремонту
- Порядок звітності

Припинення права узупфрукту: головний ризик

Підстави припинення права узупфрукту визначені постановою КМУ №1103 і рішенням про передачу. Розуміння цих підстав є критичним для операційної безпеки водоканалу.



Закінчення строку

Найбільш передбачувана підстава — **закінчення строку**, визначеного рішенням ради. Потребує завчасного планування пролонгації.



Дострокове припинення

Дострокове припинення з ініціативи сторін — як за згодою, так і в односторонньому порядку за наявності належних підстав.



Погіршення стану майна

Погіршення стану майна або порушення умов користування — підстава для реагування суб'єкта управління аж до припинення узупфрукту.



Міськрада реально має сильний інструмент впливу: за наявності належно оформлених підстав вона може прийняти рішення про припинення узупфрукту в **односторонньому порядку**. Постанова №1103 передбачає щорічну звітність і контроль за використанням майна. Саме тому умови користування і джерела утримання треба закладати дуже уважно.

Узуфрукт в контексті запозичень

Майно, яке не підлягає приватизації (а саме воно переважно передається на праві узуфрукту), **не може бути передане в заставу**, якщо така вимагається при залученні фінансування.

Законодавча основа

Закон «Про приватизацію державного і комунального майна» виділяє перелік об'єктів, які **не підлягають приватизації**: об'єкти загальнодержавного значення, ключова інфраструктура тощо.

Базова логіка

Такі об'єкти мають залишатися у публічній власності й не можуть бути відчужені. **Передача в заставу створює ризик фактичного відчуження** через звернення стягнення — що суперечить самій природі публічної власності.

Висновок діагностичних оглядів

У діагностичних оглядах з **державно-приватного партнерства** прямо вказується, що можливість передачі державного/комунального майна в заставу є **дуже обмеженою** саме для майна, яке не може бути приватизоване.

- ⊗ Водоканали, що планують залучати зовнішнє фінансування під заставу комунального майна, переданого в узуфрукт, стикаються з суттєвими правовими обмеженнями. Це необхідно враховувати при структуруванні запозичень.

Дякую за увагу!

Інші питання ?

